

Ehdotus Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen muuttamiseksi
Yleisperustelut
Kaupunkiympäristön toimiala
Diaarinumero HEL 2022-000784

Kaupunkistrategia

Helsingin kaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.10.2021 uuden kaupunkistrategian ”Kasvun paikka” vuosiksi 2021 - 2025. Strategian mukaan kasvun näkyvä ilmentyminen on rakentaminen, ja strategian painopisteitä ovat muun muassa kunnianhimoinen ilmastovastuu ja luonnonsuojelu, taide ja kulttuuri hyvän elämän mahdollistajina sekä toimiva ja kaunis kaupunki.

Strategian tavoitteita ovat muun muassa hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastonmuutoksen torjunnassa, sekä Helsinki, joka on varautunut sään ääri-ilmiöihin ja niiden välillisiin vaikutteisiin. Ilmastonäkökulma otetaan läpäisevästi osaksi kaikkea päätöksentekoa hallinnonalasta riippumatta, ja se huomioidaan erityisesti kaupunkirakentamisessa, liikkumisessa ja energiaratkaisuissa. Sään ääri-ilmiöihin varautumisen on näytävä kaupunkisuunnittelussa ja uudis- ja korjausrakentamisessa.

Strategiassa todetaan, että Helsinki suojelee ja vaalii aktiivisesti monimuotoista luontoaan. Kaupungin kasvu vaatii tiivistymisen ja lähiluonnon arvojen yhteen sovittamista. Strategiassa on linjattu, että rakennus- ja liikennehankkeissa selvitetään aina vaihtoehto säästää mahdollisimman paljon puustoa ja kasvillisuutta.

Taiteen ja kulttuurin osalta strategiassa edellytetään, että Helsingin pitää pystyä palvelemaan tapahtumajärjestäjiä, kuten yrityksiäkin, yhden luukun periaatteella. Tilojen ja alueiden käyttöä tapahtumiin ja kulttuuritoimintaan helpotetaan ja sääntelyä kevennetään.

Toimivan ja kauniin kaupungin painopisteen osalta strategiassa todetaan, että kestävä kasvu perustuu pitkäjänteiseen kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupunkiympäristön laatua parannetaan. Kunnianhimoisen kaupunkirakentamisen, uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa. Lupaprosessien ja rakennusvalvonnan toimintaa sujuvoitetaan. Julkisen kaupunkitilan vetovoimaa lisätään oivaltavan suunnittelun ja kokeilujen keinoin.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestystä, jonka kaupunginvaltuusto on 22.9.2010 hyväksynyt, ja joka on tullut voimaan 1.11.2010, on kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden vuoksi muutettava.

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (5.2.1999/132).

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuskasella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaan ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänä oloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. (29.12.2009/1829)

Mitä 32 §:ssä säädetään kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville, sovelletaan myös, jos ehdotusta rakennusjärjestykseksi on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville.

Maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:n mukaan mitä tässä laissa säädetään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu

Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelua varten kaupunkiympäristön toimialalla perustettiin vuoden 2022 alussa rakennusjärjestystyöryhmä. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvontapalvelujen rakennetun ympäristön valvontayksikön päällikkö Pentti Ruuska. Jäseninä ovat toimineet rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 2 päällikkö Salla Mustonen, asemakaavoituspalvelun läntisen yksikön päällikkö Tuomas Eskola ja asemakaavakoordinointiyksikön päällikkö Tuomas Hakala. Ympäristöpalvelujen jäsen työryhmässä on ollut ympäristötarkastaja Leona Silberstein ja kaupunginkansliasta jäsenenä on ollut kaupunginsihteeri Tanja Sippola-Alho. Sihteerinä on toiminut rakennuslakimies Ulpu Juvalainen rakennusvalvontapalvelujen rakennetun ympäristön valvontayksiköstä.

Kaupunkistrategian mukaisesti työryhmä asetti laadittavan rakennusjärjestysehdotuksen keskeiseksi tavoitteeksi kehittää rakennusjärjestyksestä entistä toimivampi ja ajantasainen työväline rakentamisen ohjaukseen. Työryhmä valmisteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa on muun ohella kuvattu, mitä muutoksia rakennusjärjestykseen on tarkoitus tehdä.

Laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitelty kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä 14.2.2022, kaupunkiympäristölautakunnassa 15.2.2022 ja kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa 17.2.2022. Esittelyjen ja niissä käytyjen keskustelujen perusteella osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on 21.2.2022 asetettu nähtäville kaupunkiympäristön toimialan internetsivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan rakennusjärjestyksessä tullaan nykyistä enemmän vapauttamaan kiinteistöjen omistajat/haltijat velvollisuudesta hakea toimenpidelupa mm. rakennusten muutoksille, piharakennelmien rakentamiseen ja tapahtumien rakennelmille. Luonnonarvot huomioidaan rakentamisessa nykyistä enemmän kasvusta tinkimättä: puita ja kasvillisuutta säästetään, viherkattojen rakentamista ja hulevesien hallintaa lisätään.

Puurakentamista edistetään ja sähköisten mainoslaitteiden aiheuttamien haittoja vähennetään. Käyttökelpoisten rakennusosien uudelleenkäyttöä ja muiden rakennusosien kierrätystä lisätään. Suunnittelutarvealueita koskeva määräys tarkistetaan vastaamaan nykyistä tarvetta. Selvitetään, mitkä nykyisin asemakaavoissa käytetyt väkiääräykset voidaan siirtää rakennusjärjestykseen. Lisäksi voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on pykälä, jotka vaativat tarkistamista muun muassa organisaatiomuutosten vuoksi. Muut tarkistamistarpeet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.

Työryhmä valmisteli alkuvuodesta määräysluonnokset edellä mainituista asioista. Osallisille järjestettiin vuoden 2022 touko-kesäkuun aikana keskustelutilaisuuksia määräysluonnoksista: 23.5.2022: toimenpideluvan hakemisesta vapautettavat toimenpiteet, 25.5.2022: tapahtumien järjestämisen helpottaminen, 31.5.2022: luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa ja 21.6.2022: rakennusosien uudelleenkäyttö, puurakentamisen edistäminen sekä rakennuksen tai sen osan purkaminen. Tämän jälkeen työryhmä viimeisteli määräysluonnokset määräysehdotuksiksi hyödyntäen keskustelutilaisuuksien antia.

Rakennusjärjestysehdotus on valmisteltu voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön perusteella. Eduskunnassa vireillä oleva rakentamislakiesitys on otettu huomioon rakennusjärjestysehdotuksen valmistelussa niin paljon, kuin se on mahdollista voimassa olevien säännösten perusteella.

Rakennusjärjestysehdotus asetettiin nähtäville kaupunkiympäristön toimialan internet-sivuille 29.9. - 28.10.2022 väliseksi ajaksi, jotta kunnan jäsenillä ja osallisilla olisi mahdollisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Uudenmaan liitolta sekä naapurikunnilta.

Yhteenveto saaduista lausunnoista ja muistutuksista

Rakennusjärjestysehdotuksesta saatiin määräajassa lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Espoon kaupungilta sekä 21 muistutusta osallisilta ja kuntalaisilta.

Rakentajia ja yrittäjiä edustavat järjestöt kannattivat toimenpidelupavapautuksia. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi, että vapautusten vaikutuksia pitää arvioida perusteellisemmin. Helsingin kaupungin museo ei kannattanut esitettyjä vapautuksia, vaan piti toimenpideluvan hakemista parempana etenkin rakennusten julkisivumuutoksia ja piharakennelmia koskevien vapautusten kohdalla.

Määräysehdotusta luonnonarvojen huomioimista rakentamisessa sekä kannatettiin että vastustettiin. Määräystä pidettiin tervetulleena lisäyksenä, mutta sen vaikutuksia epäselvinä. Pihamaan istuttamista koskevaa määräysehdotusta sekä kannatettiin että vastustettiin. Sitä pidettiin perustelemattomana, epäselvänä ja päällekkäisenä muiden määräysten kanssa. Määräykseen toivottiin myös tiukennusta, että käytettävien kasvilajien on oltava kotoperäisiä.

Hulevesien viivyttämistä tontilla ennen hulevesijärjestelmään johtamista kannatettiin, mutta sille toivottiin myös vaihtoehtoja joko alue- tai tonttitasolla. Pihamaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja koskevaa vaatimusta kannatettiin.

Puiden säilyttämistä ja lisäämistä koskevaa uutta pykälää kannatettiin, mutta siihen toivottiin myös selkeytystä. Kiinteistöliitto Uusimaa piti vaatimusta lintuasiantuntijan käyttämisestä kohtuuttomana puiden kaatamisessa.

Viherkertoimen ottamista rakennusjärjestykseen kannatettiin useissa muistutuksissa ja lausunnoissa. Osa muistuttajista piti parempana, että esitettyihin ratkaisuihin kannustettaisiin, mutta ei pakotettaisi. Tämä koski etenkin vaatimusta rakentaa omakotija paritalojen talousrakennuksiin viherkatto tai sijoittaa katolle aurinkopaneeli tai aurinkokeräin.

Puurakentamista koskevaa määräysehdotusta vastustettiin useissa muistutuksissa muun muassa sillä perusteella, että ne rajoittavat hankkeeseen ryhtyvät valinnanvapautta.

Rakennusosien uudelleenkäyttöä kannatettiin useissa muistutuksissa. Rakentajien edustajat pitivät uudelleenkäyttöä koskevia määräyksiä kuitenkin ennaikaisina, koska useita uudelleenkäyttöön liittyviä kysymyksiä ei ole vielä ratkaistu.

Tapahtumiin liittyvän toimenpidelupavapautuksen aikarajan pidentäminen kahteen kuukauteen sai kannatusta yrittäjiä edustavilta järjestöiltä. Parissa muistutuksessa esitettiin aikarajan pidentämistä neljään kuukauteen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi lausunnossaan, että jo kahdella kuukaudella on ympäristön ja naapureiden oikeusturvan kannalta vaikutuksia.

Mainostajia ja yrittäjiä edustavat järjestöt pitivät ehdotettuja mainoslaitemääräyksiä liian tiukoina ja tarpeettomina. Muistutusten mukaan näitä asioita voidaan hallita sopimuksin ja toimenpideluvilla, ja toisaalta näitä asioita koskevan sääntelyn katsottiin kuuluvan rakennusjärjestyksen sijasta valtakunnalliselle tasolle.

Osoitenumeroitua koskevaa muutosta vastustettiin kahdessa muistutuksessa. Muistutuksissa kannatettiin numeroinnin säilymistä rakennuskohtaisena ja nostettiin esiin tilanne, jossa yhdelle tontille rakennetaan useita rakennuksia eri ajankohtina.

Ehdotettujen määräysten vaikutusten kokonaisarviointia pidettiin puutteellisena. Kysyttiin myös, onko säädösohjaus ylipäänsä tarpeellista.

Lisäksi muistutuksissa ehdotettiin rakennusjärjestykseen lisäyksiä koskien muun muassa lintuystävällistä rakentamista.

Tarkempi yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista on laaditussa vuorovaikutusraportissa, jossa on myös perustellut kannanotot lausuntoihin ja muistutuksiin.

Rakennusjärjestysehdotuksen muutokset

Määräysehdotuksia on muutettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Muutoksissa on huomioitu lausunnoissa ja muistutuksissa esitetty.

Keskeiset muutokset ovat toimenpidelupavapautusten tarkentaminen ja mainoslaitteita koskevien määräysehdotusten karsiminen. Lisäksi on tehty muita vähäisiä muutoksia ja teknisiä ja tyyllillisiä tarkistuksia. Muutokset eivät ole niin olennaisia, että rakennusjärjestysehdotus olisi tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi.

Yleisperustelut ja määräysehdotusten vaikutusten arviointi

Toimenpidelupavapautukset

Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta vähentävät rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksia ja nopeuttavat suunnitellun toimenpiteen toteutusta, kun toimenpiteelle ei tarvitse hakea toimenpidelupaa ja maksaa lupamaksua. Kaupungilta jää jonkin verran lupamaksutuloja saamatta, mutta niiden määrä ei arvioiden mukaan ole kuitenkaan kaupungin kannalta merkittävä. Vapautukset myös mahdollistavat sen, että rakennusvalvontapalvelujen lupakäsittelijät voivat keskittyä muiden lupahakemusten käsittelyyn, mikä jouduttaa näiden lupahakemusten käsittelyä ja päätöksentekoa.

Vapautukset kannustavat rakennusten kunnossapitoon ja korjaamiseen, mikä on muun muassa ilmastotavoitteiden kannalta myönteistä. Ympäristöllisiltä ja kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan vapautusten kattamat rakentamistoimenpiteet ovat Helsingin olosuhteissa vähäisiä, ja ne eivät vaadi toimenpideluvan hakemisen kautta tapahtuvaa ennakkollista viranomaisvalvontaa.

Vapautukset eivät koske asemakaavalla, lailla tai asetuksella suojeltuja rakennuksia eivätkä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia. Näissä rakennuksissa tehtävät muutokset vaativat ennakkollista viranomaisvalvontaa eli luvan hakemista rakennusten suojeluarvojen säilyttämiseksi. Vapautukset eivät myöskään koske niitä tontteja, jotka ovat rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten ja niitä tontteja, joille on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, mutta hyväksymispäätös ei ole vielä lainvoimainen. Tällä varmistetaan, että tontilla ei tehdä muutoksia, jotka vaarantaisivat asemakaavan muutoksen laatimisen ja hyväksytyin asemakaavan tai asemakaavan muutoksen noudattamisen.

Kokemukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen vapautuksista ovat olleet hyviä, mikä osaltaan puoltaa vapautusten laajentamista. Rakennusvalvontapalvelut tulee päivittämään asiakasohjeet, joilla ohjataan toimenpideluvan hakemisesta vapautettujen toimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta ja tarvittaessa laatimaan uusia ohjeita.

Kun asiakasohjeet ovat ajan tasalla ja kun asiakasneuvontaan muutoinkin panostetaan riittävästi, niin toimenpideluvan hakemisesta vapautetut hankkeet tullaan arvioiden mukaan toteuttamaan asemakaavan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 182 § antaa kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle toimivallan jälkikäteen vaatia viime kädessä uhkasakolla korjaamaan asemakaavan tai rakentamissäännösten ja -määräysten vastaisesti toteutettu toimenpide. Naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat voivat tehdä siitä ilmoituksen rakennusvalvontaan ja naapureiden oikeudet tulevat sitä kautta turvattua.

Kun toimenpidelupaa ei tarvitse hakea, niin näitä rakentamistoimenpiteitä koskevia suunnitelmia ei ole rakennusvalvonnan arkistossa.

Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumia on erilaisia ja eri kokoisia. Jotkut on tarkoitettu vain pienehkölle määrälle ihmisiä ja jotkut hyvin suurille määrille ihmisiä. Joidenkin tapahtumien ympäristölliset vaikutukset ovat vähäisiä ja joidenkin suuria. Rakennusjärjestyksen määräysten pitää toimia kaikissa näissä erilaisissa tapahtumissa.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräys, jolla on vapautettu toimenpideluvan hakeminen tapahtumaan liittyvien rakennelmien pystyttämiseen julkiseen kaupunkitilaan korkeintaan kahdeksi viikoksi, on osoittautunut olevan liian lyhyt aika. Voimassa oleva rakennusjärjestys ei sinänsä ole estänyt järjestämästä tapahtumia, jotka ovat kestäneet yli kaksi viikkoa, mutta niihin liittyville rakennelmille on tullut hakea toimenpidelupa. Tapahtumat kuuluvat kaupunkiin ja rikastuttavat kaupunkilaisten elämää ja niillä on myös myönteisiä työllistäviä ja taloudellisia vaikutuksia. Huonosti suunniteltuna ja toteutettuna tapahtumalla saattaa olla kuitenkin kielteisiä ympäristöllisiä vaikutuksia, joista voi mainita melun ja liikenteen.

Ehdotuksen mukaan edellä mainittu toimenpideluvan hakemista koskeva määräaika pidennetään kahdesta viikosta kahteen kuukauteen eli nelinkertaiseksi. Tätä pidempi määräaika tarkoittaisi, että jokin kaupungin julkinen tila, esimerkiksi Rautatientori, voisi olla vaikka koko kesän vain yhden tapahtuman järjestäjän käytössä, mikä sulkisi pois torin muun käytön ja muut tapahtuman järjestäjät tältä alueelta kyseiseksi ajaksi. Määräysehdotus ei koske rakennelmien pystyttämistä rakennuksen sisätiloihin.

Kaupunkiympäristön toimiala ja kaupunginkanslia laativat yhteistyössä päivitetyt ohjeet tapahtumien järjestämiseen ja suostumuksen hakemiseen tapahtuman järjestämiseen kaupungin hallitsemalla maalla. Määräysehdotus sallii tapahtumien järjestämisen myös yksityisellä maalla, joten tämä on myös huomioitava ohjeissa. Käytännössä tapahtumat järjestetään kaupungin hallitsemalla alueella.

Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelut päivitettyjen ohjeiden perusteella antavat hakijalle suostumuksen tapahtuman järjestämiseen kaupungin alueella ja asettavat tapahtumien järjestämiselle kyseisen tapahtuman koon ja luonteen edellyttämät riittävät ehdot, joilla turvataan, että tapahtuman ympäristölliset vaikutukset ovat hallinnassa. Mikäli kokemukset antavat siihen aihetta, kahden kuukauden määräaika voidaan pidentää, kun rakennusjärjestys rakentamislain voimaantulon vuoksi myöhemmin päivitetään.

Luonnonarvojen huomioiminen rakentamisessa

Rakennusjärjestysehdotus sisältää useita tonttien luonnonarvojen tunnistamista, huomioimista, säilyttämistä ja lisäämistä koskevia määräyksiä. Määräysehdoituksilla osaltaan pannaan täytäntöön kaupungin ilmasto- ja luontotavoitteita siten, kun ne on kuvattu kaupunkistrategiassa.

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on lupahakemukseen liitettävä selvitys tontin luonnon- ja

kulttuuriarvoista. Laadittava selvitys ei estä rakentamasta voimassa olevan asema-kaavan mukaisesti, mutta selvitys antaa työkalun arvioida, mitä tontin kasvillisuudesta, pinnanmuodoista sekä erityisistä luonnon- ja kulttuuriarvoista olisi arvokasta säilyttää. Selvityksen laatimisesta tullaan valmistelevaan rakennusvalvonnan ohje.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on mainittu vain hulevesien imeyttäminen tontilla, mutta ei viivyttämistä. Viivytyismääräys ehdotetaan lisättäväksi rakennusjärjestykseen. Hulevesien viivyttäminen tonteilla on kaupungin hulevesistrategian mukaista ja tämä hulevesien käsittelymuoto on imeyttämisen lisäksi keskeinen keino käsitellä hulevedet tontilla. Tämä vähentää Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n tai kaupungin hulevesijärjestelmiin johdettavien hulevesien määrää. Ehdotuksen mukaan pihamaata rakennettaessa ja muutettaessa on käytettävä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, jollei piha- ja oleskelualueiden käyttötarkoituksesta muuta johdu. Pihamaan pintamateriaalin valinnalla mahdollistetaan hulevesien imeytys ja hallinta tontilla, millä seikalla on lisäksi myönteinen vaikutus tontin kasvillisuudelle.

Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä rakentamisen alta kaadettavat puut ja säilytettävät puut. Rakennettavalta tontilta saa ehdotuksen mukaan kaataa vain ne puut, mihin lupapäätöksessä on annettu lupa. Mikäli tontilta on välttämätöntä kaataa puita asemakaavan mukaisen rakentamisen jouduttamiseksi ennen luvan myöntämistä, puiden kaatamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontapalveluille 14 vuorokautta ennen puiden kaatamista. Rakennetulta tontilta saa perustellusta syystä, kuten puiden kaatumisvaaran johdosta, kaataa puita ilman maisematyölupaa, mikäli toimenpiteen vaikutukset tontille ja ympäristöön ovat vähäisiä. Tontille on kuitenkin jätävä riittävä määrä puita. Mikäli rakentamisen johdosta on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana (1.4.-31.7.), on hankkeeseen ryhtyvän lintuasiantuntijan ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Ehdotuksen mukaan, mikäli rakennusluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa myönnetään lupa puiden kaatamiseen, on luvassa tarvittaessa määrättävä puiden lisäämistuksista. Mikäli puita on kaadettu ilman lupaa ja siten, että puiden kaatamisen vaikutukset tontille tai ympäristöön ovat vähäistä suurempia, on tontille istutettava tarpeellinen määrä isokokoisia puita. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa puiden istuttamisesta.

Tontilla kasvavien puiden ja myös muun kasvillisuuden säilyttäminen on ilmasto- ja luontotavoitteiden kannalta yleensä aina parempi ratkaisu kuin puiden kaataminen ja kasvillisuuden poistaminen. Puiden ja kasvillisuuden säilyttäminen tontilla vaatii nykyistä parempaa suunnittelua ja rakennustyömaan hoitamista. Tontille rakennettaessa puita joudutaan yleensä kaatamaan, mutta nykyistä tarkemmalla säätelyllä ja ohjauksella puiden kaatamista pystytään vähentämään.

Ehdotuksen mukaan uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemuksen mukaan on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetaso täyttymisestä. Laskelmaa ei tarvitse liittää omakoti- tai paritalon rakennuslupahakemukseen. Omakotitalojen ja paritalojen talousrakennuksiin tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa kuitenkin viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä.

Kaikilla näillä määräysehdotuksilla on myönteisiä ilmasto- ja luontovaikutuksia. Puut ja kasvillisuus lisäävät myös tontin viihtyisyyttä ja nostavat tontin arvoa. Määräysehdotuksilla on jonkin verran lisäkustannuksia rakennushankkeelle johtuen lähinnä rakennushankkeen tarkemmasta suunnittelusta ja työmaajärjestelyistä sekä kasvillisuuden lisäämisestä. Lisäkustannukset ovat kuitenkin kohtuullisia hyötyihin nähden.

Rakennusosien kierrätys

Ilmastotavoitteiden kannalta purettavan tai korjattavan rakennuksen käyttökelpoisten rakennusosien irrottaminen ja uudelleen käyttäminen rakentamisessa on perusteltua. Uudelleen käyttö on tällä hetkellä kuitenkin varsin vähäistä. Rakennustuotteiden uudelleen käyttäminen perustuu Euroopan parlamentin ja neuvoston antamaan rakennustuoteasetukseen ja eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annettuun lakiin (21.12.2012/954). Lain mukaan näiden rakennusosien kelpoisuus rakentamisessa on osoitettava rakennuspaikkakohtaisella hyväksynnällä.

Määräysehdotuksen mukaan rakentamisessa voidaan käyttää muusta rakennuksesta irrotettuja rakennusosia, mikäli näiden rakennusosien kelpoisuus rakentamisessa on osoitettu eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain mukaisesti. Määräysehdotus osaltaan selventää lain soveltamista ja kannustaa rakennusosien uudelleen käyttämiseen.

Ehdotuksen mukaan, mikäli luvan hakijan toimittaman rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muulla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa on esitettävä selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Käyttökelpoisten rakennusosien irrottaminen rakennuksesta aiheuttaa jonkin verran kustannuksia. Ehdotuksen mukaan, jos kustannukset kyseisessä kohteessa olisivat kohtuuttomia, irrottamiseen ei tarvitse ryhtyä. Irrottamisvaatimusta voidaan pitää kohtuuttomana, mikäli rakennuksen purkamiskustannukset rakennusosien irrottamisen vuoksi nousevat yli 10 prosenttia. Voi myös olla teknisesti mahdotonta irrottaa rakennusosia niitä rikkomatta, jolloin irrottamiseen ei tarvitse ryhtyä. Käyttökelpoisilla, irrotetuilla rakennusosilla on taloudellista arvoa, joskin näiden rakennusosien

markkinat ovat vielä kehitysvaiheessa. Näiden rakennusosien uudelleenkäyttö rakennettavassa rakennuksessa tulee ympäristöministeriön asetusluonnoksen mukaan vähentämään rakennettavan rakennuksen hiilijalanjälkeä, josta on ilmastotavoitteiden lisäksi, myös taloudellista hyötyä.

Puurakentaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Ehdotuksen mukaan, mikäli rakennettavan tontin ympäristön rakennukset ovat enimmäkseen puurakennuksia, on tontille rakennettavan rakennuksen oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puusta. Tällöin on lähinnä kyse vanhoista pientalo-alueista, kuten rintamamiestaloalueista. Puisen pientalon käyttökustannukset ovat jonkin verran suuremmat verrattuna esimerkiksi tiilitaloon, koska puutaloa joudutaan maalaamaan.

Mainoslaitteet

Voimassa oleva rakennusjärjestys koskee vain tonteilla olevia mainoslaitteita. Nyt samat tontteja koskevat mainoslaitemääräykset ulotetaan koskemaan julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavia mainoslaitteita. Ehdotuksen mukaan tontille tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettava laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevää eikä muodostaa liikuntaestettä. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Ehdotuksen mukaan tontille tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavan laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus, se ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle ja sen sijoittelussa on muutoinkin otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Mainoslaitteita koskevilla määräysehdotuksilla vähennetään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätösten mukaisesti digitaalisista mainoslaitteista aiheutuvaa häiriövaloa, millä on monenlaisia myönteisiä vaikutuksia. Kun kyse on sähköisen mainoslaitteen valotehon säätämisestä ja ohjelmoinnista, tällä ei ole erityisiä kustannusvaikutuksia.

Osoitenumerointi

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen huoneistot on numeroitava juoksevasti A-portaan alimmasta kerroksesta alkaen. Ehdotuksen mukaan numeroinnin on jatkuttava juoksevasti tontilla olevasta rakennuksesta toisiin rakennuksiin, jollei ole perusteltua syytä muuhun numerointiin. Muutoksen tarkoituksena on varmistaa, että muun muassa pelastus- ja muut hälytysajoneuvot löytävät oikean

huoneiston ilman turhaa viivettä. Muutos selkeyttää asuntojen numerointia etenkin tonteilla, jotka sijaitsevat katujen risteyksessä ja joilla on näin ollen useita katuosoitteita.

Yhteenveto

Ehdotetut määräykset ovat määräyksiä, jotka voidaan antaa maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n nojalla. Rakennusjärjestysehdotuksen määräykset ovat vaikutuksiltaan kohtuullisia maanomistajille ja haltijoille sekä muille. Valmistelussa on otettu huomioon vaikutukset asemakaavoitukseen, ympäristöön, luontoon, rakennusten suojeleluun ja rakentamiseen, kaupunkikuvaan sekä viranomaisvalvonnan tarve.

Määräysehdotukset toteuttavat kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupunkistrategiassa asetettuja tavoitteita. Määräysehdotukset ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisia.

Lintuturvallinen rakentaminen

Eräissä aloitteissa on vaadittu toimenpiteitä rakennusten ikkunalasitusten aiheuttamien lintujen törmäysriskien vähentämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä ei huomioida tätä asiaa.

Törmäysriskejä voidaan vähentää sekä kaavoituksen keinoin että rakennusten suunnittelua koskevin ratkaisuin. Erilaisten ratkaisujen kartoittaminen ja niiden vaikutusten arviointi rakennusten suunnitteluun vaatii perusteellista harkintaa ja tämän vuoksi lintujen törmäysriskiasia tullaan ratkaisemaan samassa yhteydessä kuin rakennusjärjestyksestä päivitetään rakentamislain voimaan tulon johdosta.

Rakentamislakiesitys

Ympäristöministeriö on valmistellut rakentamislakiesityksen, joka sisältää rakentamista koskevat säännökset. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat säännökset on tarkoitus kumota. Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön on annettu 15.9.2022 (HE 139/2022 vp). Lakiesitys on parhaillaan eduskunnan ympäristövaliokunnan käsiteltävänä mietinnön laatimista varten. Rakentamislain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024, mikäli eduskunta sen hyväksyy ennen istuntokauden päättymistä. Rakentamislakiesityksen mukaan kuntien on päivitettävä rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi kahden vuoden sisällä lain voimaan tulosta.

Mikäli rakentamislaki hyväksytään eduskunnassa, rakennusjärjestyksen päivittäminen rakentamislain mukaiseksi voidaan käynnistää vuoden 2024 aikana, jotta se saadaan hyväksytyä kaupunginvaltuustossa ennen vuoden 2025 loppua. Tässä valmistelussa huomioidaan kokemukset rakentamislain ja siihen liittyvien asetusten säännösten soveltamisesta.

Voimaantulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n mukaan kaava, rakennusjärjestys, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Päätös asemakaavan, yleiskaavan, maakuntakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Kunnan tulee lähettää viipymättä 2 momentissa mainittu päätös tiedoksi asetuksella tarkemmin säädettyille viranomaisille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin (19.12.2017/976) mukaan kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n (30.12.2008/1129) mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä, rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, katusuunnitelmaa, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta, kehittämisalueeksi nimeämistä ja tyyppihyväksynnän peruuttamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Rakennusjärjestysehdotus on perusteltua määrätä tulemaan voimaan heti mahdollisista valituksista huolimatta ainakin toimenpidelupavapautuksia koskevien 21 §:n ja 42 §:n osalta. Päätöksen kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen täytäntöönpanosta tekee kaupunginhallitus.

Vireillä olevat asiat

Kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestysehdotuksen ja se on tullut voimaan, rakennusvalvontapalveluissa sillä hetkellä vireillä olevat lupahakemukset on perusteltua ratkaista lupahakemuksen vireille tulohetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.
