§ 333
LAUSUNNON ANTAMINEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE HELSINGIN KAUPUNGIN EKOLOGISESTI KESTÄVÄN RAKENTAMISEN OHJELMASTA OSA B: INFRARAKENTAMINEN

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon.

Infrarakentaminen jää usein rakennusvalvonnan ulottumattomiin

Infrarakentaminen ei useinkaan edellytä suoranaista rakennusvalvonnallista tarkastelua. Poikkeuksena ovat lähinnä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n 1 momentin 5 kohdan tarkoittama vesirajalaite sekä saman momentin 6 kohdan tarkoittama säilytys- ja varastointialue. Nämä molemmat toimenpidelupatyypit edellyttävät Helsingissä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, ellei ko. toimenpide perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain tai yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan. Asetuksen muutoksella (283/2011) on lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa saatettu toimenpidelupaa edellyttäväksi (MRA 62.1 §:n 12 kohta). Myös maisematyöluvissa (maankäyttö- ja rakennuslain 128 §) saattaa nousta esiin infrarakentamiseen liittyviä kysymyksiä. Maisematyöluvat ovat kuitenkin Helsingissä harvinaisia, koska rakennustyöt voidaan yleensä aloittaa ilman erillistä maisematyölupaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72 §:n säännöksen perusteella.

Helsingissä on tavallista, että esimerkiksi siltojen rakentaminen on ratkaistu kaavatasolla. Sama koskee pysäköintialueita tai vastaavia. Seurauksena on, ettei rakennusvalvonnan toimenpidelupaa silloin tarvita.

Rakennusvalvonnan rooli infrarakentamisessa – ja rakentamisessa yleensäkin – on ennen kaikkea siinä, että rakennusvalvonta valvoo kaavojen noudattamista. Rakennusvalvonta ei erikseen esiinny lausuttavana olevan ohjelman vastuu- tai yhteistyötahona, eikä rakennusvalvonnalle

luontaisesti tällaista roolia nimenomaan infrarakentamisen yhteydessä ole helppo osoittaakaan.

Sen sijaan rakennusvalvonnalla on keskeinen rooli kun puhutaan talonrakentamisesta. Infrarakentaminen edeltää usein talonrakentamista, ja tätä kautta myös esimerkiksi pilaantuneiden maa-alueiden kunnostus, katujen ja teiden rakentaminen sekä maanalaiset tunnelit saattavat edellyttää rakennusvalvonnankin käsittelyä. Toisinaan rakennusvalvonta maankäyttö- ja rakennuslain perusteella päätyy edellyttämään rakennuslupaa hankkeilta, jotka eivät perinteisessä mielessä edusta talonrakentamista, mutta joissa on merkittävää viranomaisvalvonnan tarvetta. Mainittakoon vaikkapa länsimetro ja vuosikausia suunnitteilla ollut keskustatunneli. Molempien osalta on rakennusvalvonta tulkinnut rakennusluvan välttämättömäksi. Myös monet maanalaiset autohallit edellyttävät säännönmukaisesti rakennuslupaa.

Rakennusten purkutöistä syntyviin ympäristöhaittoihin sekä materiaalien kierrätykseen otetaan kantaa myös rakennusvalvonnassa.

Tärkeät pohjavesialueet ja hulevedet

Helsingissä tärkeitä pohjavesialueita on Vuosaaressa, Tattarisuolla, Santahaminassa, Vartiokylässä sekä Vantaan kaupungin alueelle ulottuvalla Fazerilan alueella. Alueiden tarkempi rajaus on esitetty asiaa koskevassa rakentamistapaohjeessa: Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta. Ohjetta on viimeksi tarkistettu 10.1.2008 ja kartat päivitetty 30.3.2010.

Tärkeillä pohjavesialueilla ei sallita lämpökaivojen poraamista. Tästä on syytä mainita ohjelman kohdan 3.5 viimeisessä kappaleessa.

Hulevesien hallinta rakentamisessa on noussut viime vuosina tärkeäksi ja lupaviranomaista kiinnostavaksi kysymykseksi. Vuoden 2010 rakennusjärjestykseen sisällytettiin Helsingin vuoden 2008 hulevesistrategian ydinkohtia. Rakennusjärjestyksen 16 §:n perusteella on Helsingissä pääsääntönä, että rakentamista tarkoittavaan lupahakemukseen tulee liittää selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesien

toteuttamisesta, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Asia on syytä ottaa ohjelmassa huomioon.

ERA 17

Kansallinen ERA 17 –toimintaohjelma tuodaan esiin ohjelman sivuilla 22 – 23. ERA 17 – Energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017 – esittää lukuisia toimenpiteitä nimenomaan rakentamisen ohjaukseen. Rakennusvalvonnan odotetaan lisäävän rakennuttajien neuvontaa ennakoivalla laadunohjauksella.

Samoja toimenpiteitä kuin ERA 17 –ohjelmassa esittävät maan kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajat kannanotossaan 10.8.2011. Kaupunginjohtajat ovat päättäneet viedä eteenpäin muun muassa seuraavia yhteisiä ilmastotekoja:

- energiaviisaan rakentamisen tiekartan laatiminen kuhunkin kaupunkiin
- rakentamisen ohjauksen ja rakennusvalvonnan kehittäminen energianeuvonnan ja laadunohjauksen suuntaan.

Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien Ilmastoverkoston kannanotto on julkaistu ERA 17 –sivuilla. Kannanottoon liittyy kuusi aloitetta. Aloitteessa 1 on tarkemmin selostettu paikallista energiaviisaan rakentamisen tiekarttaa, ja aloitteessa 2 rakennusvalvonnan kehittämistä ennakoivan laadunvalvonnan suuntaan.

ERA 17 –aineisto löytyy sivuilta www.era17.fi.

Helsingin rakennusvalvontaviraston laajennettu johtoryhmä on päättänyt tehostaa entisestään rakentamisen energiatehokkuusohjausta. Jo nyt virasto markkinoi määräysten vähimmäistason ylittävää energiatehokkuutta tarjoamalla muun muassa mahdollisuutta ennakoivaan ohjaukseen viraston energiakysymyksiin erikoistuneiden asiantuntijoiden avustuksella. Viraston kotisivuilta löytyy myös Rakentajan ekolaskuri –ohjeisto, jonka avulla kuka tahansa voi tarkastella rakennushankkeensa ekologista kestävyyttä ja sitä, mitkä eri tekijät siihen vaikuttavat.

Rakennuslautakunta esittää, että ERA 17 –toimintaohjelma saa Helsingin ekologisesti kestävän infrarakentamisen ohjelmassa esitettyä merkittävämmän roolin.

Yhteistyö ja vastuu

Johtamisen, asiantuntemuksen ja yhteistyön kehittämistä käsitellään ohjelmaehdotuksen sivuilla 48 – 49. Helsingin kaupungin monimutkaisessa organisaatiossa on ensiarvoisen tärkeätä, että kaikki ne toimijat, jotka ohjelman tarkoittamaa infrarakentamista tavalla tai toisella toteuttavat, saadaan ohjelmaan sitoutettua. Tämä edellyttää myös riittävää kouluttautumista, kuten ohjelmaehdotuksessa todetaankin.

Rakennuslautakunta ei kuitenkaan kannata ohjelmaehdotusta siltä osin, että kohdan 9.1 (sivu 48) kaikissa kuudessa alakohdassa on vastuu- ja yhteistyötahoiksi merkitty kaupungin kaikki virastot. Vastuuttaminen tulee olla selkeämpää ja rajoittaa vain joihinkin toimijoihin. Jos vastuu ulotetaan "kaikkiin", ei käytännössä vastuuta ota kukaan.

Rakennuslautakunta pitää myös tärkeänä, että ohjelmassa aikanaan hyväksyttäviä toimenpiteitä ja niiden edistymistä arvioidaan riittävän usein.

Lopuksi

Lausunnolla oleva infrarakentamista koskeva ekologisesti kestävän rakentamisen ohjelma on kattava ja perusteellinen aihepiirin läpikäynti. Siihen sisällytetyt noin 80 toimenpidettä ovat paikoin kunnianhimoisia ja edellyttävät suurta sitoutumista, myös poliittisilta päättäjiltä.

Toimenpideohjelman jakaminen kuuteen elinkaaren päävaiheeseen (kaavoitus ja esisuunnittelu; suunnittelu; rakentaminen; vastaanotto; takuuaika; ylläpito) on looginen. Sivuilla 6 – 9 esitetty käsitteiden määrittely on tervetullut, samoin katsaus kansallisiin linjauksiin ja muutostekijöihin sivuilla 14 – 24. Sivulla 14 selostetaan alimmassa kappaleessa Suomen rakentamismääräyskokoelman tulevia uudistuksia; kyseisessä kohdassa tulee rakennusmääräyskokoelman sijaan puhua rakentamismääräyskokoelmasta. Edeltävässä kappaleessa on syytä päivittää määräaikaista kokeilulakia koskeva kohta: laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010) on annettu ja voimassa 1. päivään tammikuuta 2014.

Rakennusvalvonnalla on oma säännöksiin perustuva rooli rakennuksia purettaessa. Purkutyöt ovat usein osa esirakentamista ja liittyvät siten infrarakentamiseen. Asiaa käsitellään ohjelman kohdassa 7.2. sivuilla 41 – 42. Työmaiden ympäristövaikutusten pienentäminen on myös rakennusvalvonnan intressipiirissä.

Rakennuslautakunta esittää, että rakennusvalvontavirasto lisättäisiin yhteistyötahoksi kohdan 7.2 niihin alakohtiin, joissa infrarakentaminen säännösten perusteella edellyttää vähintään yhteydenottoa rakennusvalvontaviranomaisiin.

Pöytäkirjanote liitteineen kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:
Jääskeläinen Lauri, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

LIITE Päätöksen perustelut

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
(09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
http://www.rakvv.hel.fi
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi