

Lausunto eduskunnan oikeusasiamiehelle tehtyyn kanteluun asemakaava-alueen pientalojen rakennussuunnittelutehtävien vaativuuden linjaamisesta

Yhdyskuntalautakunta 02.12.2025
936/10.03.00/2025

Valmistelija ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen

Asia

Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia pyytää Lempäälän kunnan lausuntoa kanteluun, joka koskee asemakaava-alueelle (Lempäälän asuntomessualue) toteutettavien pientalojen rakennussuunnittelutehtävien vaativuuden linjaamista. Lempäälän kunnan lausunto ja sen sisältämä selvitys pyydetään toimittamaan viimeistään 5.12.2025.

Kantelun sisältö

Kantelija pyytää tutkimaan Lempäälän kunnan menettelyä kokonaisen asemakaava-alueen (Lempäälän asuntomessualueen) osalta toteutettavien pientalojen rakennussuunnittelutehtävien vaativuuden linjaamista vaativaksi suunnittelutehtäväksi. Kantelija katsoo, että rakennusvalvonnan viranhaltijoiden tekemä linjaus on lainvastainen ja rikkoo perustuslain 18 §:ää.

Lausunto ja selvitys

Kunnan lausunto sisältää kantelussa mainittujen virkamiesten selvityksen tapahtumista ja menettelyn perusteista eli heille on varattu lausuntopyynnön mukaisesti mahdollisuus selvityksen antamiseen kantelua koskien.

Lempäälän asuntomessualue sijoittuu näkyvälle paikalle Saikan asemakaava-alueelle Ideaparkin läheisyyteen Kuljuntien varteen. Aluekokonaisuus oli hankkeen käynnistyessä rakentamaton. Asuntomessualue koostuu erillispientalotonteista AO, asuinpientalotonteista AP, kaupunkipientalotonteista AP-40, asuinkerrostalotonteista AK ja julkisten lähipalvelurakennusten tontista YL. Asuntomessut Lempäälässä -tapahtuma järjestetään 10.7.–9.8.2026.

Asuntomessualueen erillispientalotonttien (AO) lupahakemuksista yli puolet on jätetty vireille ennen 1.1.2025. Nämä lupahakemukset on käsitelty ja päätöksen teossa on noudatettu vanhaa lainsäädäntöä maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen nojalla säädettyjä asetuksia ja määräyksiä. Myös suunnittelijoiden pätevyyden tulkinnassa on tällöin noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia sekä ympäristöministeriön ohjetta rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta YM2/601/2015.

Kantelija viittaa kantelussaan rakentamislakiin, mutta kunnan rakennusvalvonnassa kantelijaan liittyvää pätevyysasiaa on tarkasteltu vuonna 2024, jolloin maankäyttö- ja rakennuslaki oli vielä voimassa. Kyseisen kantelun tehneen henkilön pätevyyttä pääsuunnittelutehtävään tiedusteltiin rakennusvalvonnasta sähköpostilla toisen henkilön toimesta heinäkuussa 2024. Asiaan vastaus annettiin sähköpostilla elokuussa 2024, jossa esitettiin myös perusteet linjata alueen kohteet vaatimaan luokkaan. Tiedustelun tehnyt tyytyi vastaukseen eikä asiasta ole pyydetty eikä siten tehty varsinaista päätöstä. Käydyt sähköpostikeskustelut toimitetaan lausunnon liitteenä. Tehdyssä tiedustelussa tai kantelussa ei tuoda esille mistä rakennushankkeesta on kyse, joten lausunnon liitteenä ei voida toimittaa hanketta koskevia lupa-asiakirjoja, kuten lupapäätöstä.

Alueen suunnittelutehtävien vaativuuden osalta rakennusvalvonnassa linjattiin johtavan rakennustarkastajan ja rakennustarkastajan toimesta rakennussuunnittelutehtävän vaativuudeksi vähintään vaativa. Suunnittelutehtävän vaativuus tuotiin myös asuntomessuhankkeen alussa asuntomessutiimin tietoon ja asiasta on tiedotettu myös messuorganisaation järjestämissä messukokouksissa. Kokoukset on järjestetty rakentajavalintojen jälkeen tuleville rakentajille. Linjaus on siis tehty ennen alueen rakentumista.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä valtioneuvoston asetuksessa suunnittelutehtävien vaativuusluokista säädetään seuraavasti:

120 d § (17.1.2014/41) Suunnittelutehtävien vaativuusluokat
Suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, joita ovat vaativa suunnittelutehtävä, tavanomainen suunnittelutehtävä ja vähäinen suunnittelutehtävä.

Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyys- ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten perusteella.

Sen lisäksi, mitä edellä 1 momentissa säädetään, voi suunnittelutehtävän vaativuusluokka olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin 2 momentissa tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen. Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä 214/2015

4 § Vaativa rakennussuunnittelutehtävä

Rakennussuunnittelutehtävä on vaativa, jos:

- 1) suunniteltavassa rakennuksessa on enemmän kuin kaksi kerrosta tai rakennus on muuten kooltaan suuri;*
- 2) rakennuksen on täytettävä korkeat arkkitehtoniset, tekniset tai toiminnalliset vaatimukset käyttötarkoituksensa tai ominaisuuksiensa vuoksi;*
- 3) rakennuksen ympäristöstä aiheutuu erityisiä vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurin sovittamiselle kaupunkikuvaan tai maisemaan; taikka*
- 4) rakennuspaikasta aiheutuu suunnittelulle erityisiä vaatimuksia.*

Rakennussuunnittelutehtävä korjaus- ja muutostyössä on vaativa, jos korjaus- ja muutostyön arkkitehtoniset, tekniset tai toiminnalliset vaatimukset ovat korkeat tai rakennuksen ympäristöstä, rakennuspaikasta tai rakennuksen käyttötarkoituksesta tai ominaisuudesta aiheutuu suunnittelulle erityisiä vaatimuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa suunnittelijoiden kelpoisuudesta säädetään seuraavasti:

120 e § (17.1.2014/41) Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:

- 1) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja*

vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä;

2) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen, sekä vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä;

3) vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä on kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä.

Pääsuunnittelijan on täytettävä rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Hänellä on lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.

Pääosa 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla tulee olla kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä.

Ympäristöministeriön ohjeessa rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista YM1/601/2015 on avattu vaativan rakennussuunnittelutehtävän kriteerejä seuraavasti:

Suunniteltava rakennus on yli kaksikerroksinen tai kooltaan suuri, kerrosalaltaan yleensä yli 300 neliömetrin suuruinen

tai Suunniteltavan rakennuksen on täytettävä korkeat arkkitehtoniset, tekniset tai toiminnalliset vaatimukset käyttötarkoituksena tai ominaisuuksiensa vuoksi, esimerkiksi

- asuinkerrostalo, rivitalo tai ns. kaupunkipientalo
- liike-, majoitus- tai toimistorakennus
- koulu, päiväkotitai terveyskeskus
- kirjasto tai liikuntarakennus
- toiminnallisesti tai teknisesti vaativa tuotantorakennus
- rakennuksella on useampi kuin yksi käyttötarkoitus

tai Rakennus suunnitellaan ympäristöön, josta aiheutuu erityisiä vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurin sovittamiselle kaupunkikuvaan tai maisemaan, esimerkiksi

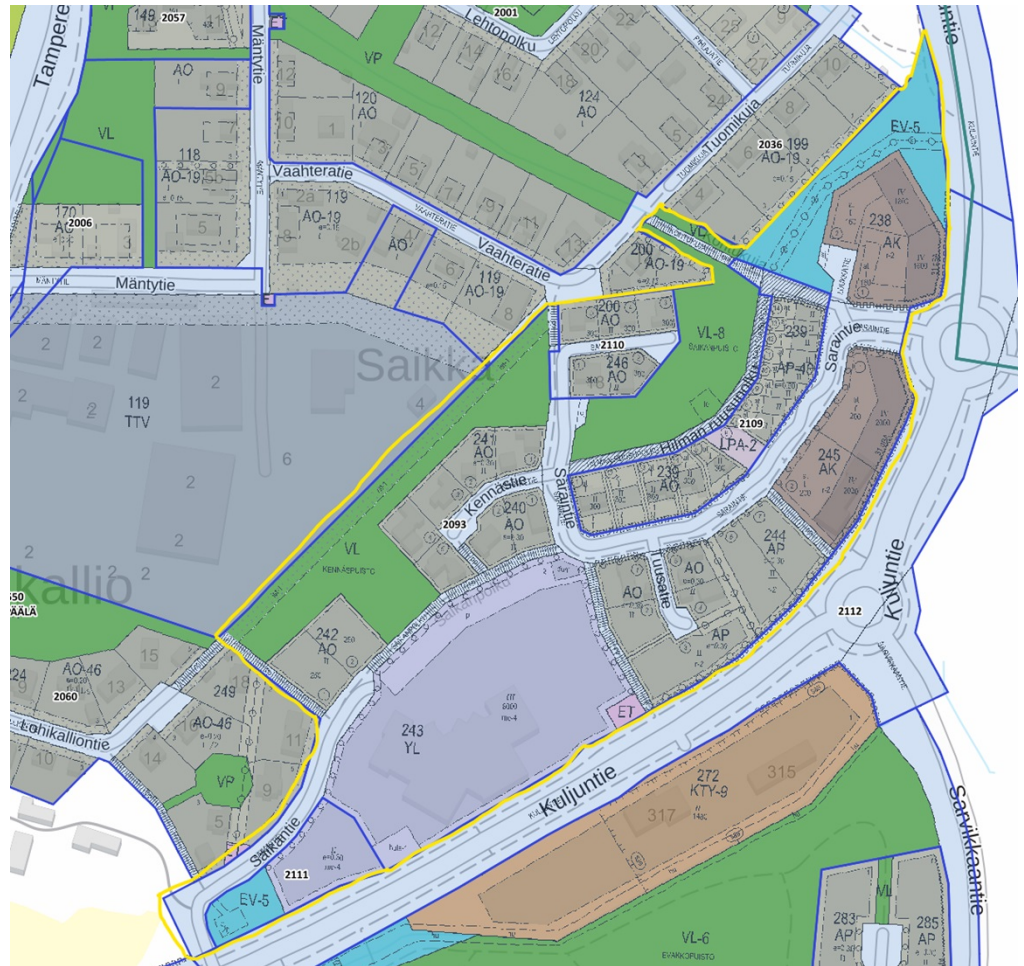
- tiiviisti rakennetulle alueelle kuten taajaman keskustaan
- rakennustyyliltään yhtenäiselle alueelle
- näkyvästi avoimeen kaupunkikuvaan tai maisemaan tai taajaman ranta-alueelle.

tai Rakennus suunnitellaan paikkaan, josta aiheutuu suunnittelulle erityisiä vaatimuksia, esimerkiksi

- vaihtelevat tai muutoin vaikeat maastonmuodot
- vaikeita melu- tai muita ympäristöhaittoja
- suuri tonttitehokkuus
- maanalainen rakentaminen
- asemakaavan aluekohtainen säilyttämismerkintä

Rakennussuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksista on linjattu myös rakennusvalvontojen yhteisissä "topten" -tulkintaohjeissa siten, että tavanomainen suunnittelutehtävä sijoittuisi taajaman tai asemakaava-alueen ulkopuolelle. Rakennussuunnittelutehtävä olisi vaativuudeltaan vaativa taajama- ja asemakaava-alueella.

Rakennussuunnittelutehtävän linjauksen perusteluna on, että asuntomessut sijoittuvat rakentamattoman asemakaavan alueelle (2093 Moisio-Hakkarin asemakaava ja asemakaavan muutos, Saikan alue). Alueelle kohdistuu myös Saikan asemaakavan muutokset (nro:t 2109, 2110 ja 2111). Kaavojen yhteydessä on lisäksi vahvistettu noudatettavaksi alueelle laadittua rakentamistapaohjetta. Alla on kuva ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä. Alueen rajausta on merkitty keltaisella.



Vuoden 2026 asuntomessualueena toimiva Saikan asemakaava-alue sijoittuu taajamaan ja näkyvälle paikalle Ideaparkin läheisyyteen Kuljuntien varteen. Viitaten ympäristöministeriön ohjeeseen rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista YM1/601/2015 alue sijoittuu ympäristöön, josta aiheutuu erityisiä vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurin sovittamiselle kaupunkikuvaan tai maisemaan.

Asuntomessut asettavat hankkeille arkkitehtonisia, ympäristöllisiä ja toiminnallisia vaatimuksia, joiden perusteella on linjattu kohteet vaativaan luokkaan. Tämä perustelu on lähetetty myös sähköpostilla (8/2024) kysyjälle, joka tiedusteli kantelun tehneen pätevyyttä pääsuunnittelijan tehtävään. Hän tyytyi vastaukseen eikä asiasta ole tehty varsinaista päätöstä.

Rakennusvalvonta joutui kantelun tehneen pätevyydestä toteamaan, saatujen tietojen valossa, että hänellä ei ole lain vaatimusten mukaista kokemusta

vaativista suunnittelutehtävistä. Hän on myös itse todennut kantelussa pätevyytensä olevan tavanomainen.

Rakennusvalvonnan tiedossa on korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja siitä, että suunnittelijan kelpoisuudesta ei voida myöntää poikkeamista. Päätetyistä linjauksista ei ole myöskään rakentajien tasapuolisen kohtelun vuoksi tarkoituksenmukaista poiketa yksittäisen hankkeen osalta saman alueen sisällä, joissa pätee samat arkkitehtoniset, ympäristölliset ja toiminnalliset vaatimukset.

Asuntomessut asettavat hankkeille tiukkoja vaatimuksia mm. aikataulujen sekä rakentamisen yhteensovittamisen osalta muiden rakentajien kanssa. Avainasemassa ovat pätevät suunnittelijat jo hankkeen alkutaipaleella, jotka luovat pohjan koko hankkeen onnistumiselle. Pätevät suunnittelijat ovat sekä hankkeeseen ryhtyvien että kunnan etu, jotta hankkeet toteutuvat laadukkaasti asuntomessujen asettamassa aikataulussa. Asuntomessujen yksi nostetuista teemoista on ilmastoviisaus. Asuntomessujen verkkosivuilla asiasta on kirjoitettu seuraavasti:

"Ilmastoviisautta on kyky arvioida eri toimien ja valintojen vaikutusta ympäristöön ja tehdä kestävämpiä valintoja. Alkaneen Ilmastoviisasta yhteisöllistä asumista Lempäälässä -hankkeen tavoitteena on luoda Lempäälän Saikkaan tulevalle Asuntomessualueelle ilmastoviisas, yhteisöllinen, hyvinvoiva asuinalue ja -yhteisö, jossa toimitaan kestävällä tavalla viisaasti. Hanke toimii pilottina toimintamallille, joka auttaa Lempäälän kuntaa Hiilineutraali kunta 2030 (HINKU) -tavoitteiden saavuttamisessa. Tavoitteena on vakiinnuttaa toimintamalli osaksi Lempäälän toimintatapaa myös tulevilla, uusilla asuinalueilla. ..."

Ilmastoviisaita valintoja otetaan huomioon jo hankkeen suunnitteluvaiheessa, jolloin suunnittelijoiden ammattitaito myös korostuu.

Lisäksi Saikan alue sijoittuu valtatie 3 ja Kuljuntien liikennemelualueelle, joka on tullut huomioida rakennushankkeissa ja tarvittaessa osoittaa meluselvityksin, että asetuksen mukaiset melutasot saavutetaan, niin sisä- kuin ulko-oleskelualueilla. Jotta saavutetaan toimiva kokonaisuus, on nämä seikat tullut ottaa jo huomioon rakennussuunnitteluvaiheessa.

Asuntomessut järjestettiin vuonna 2024 Oulussa. Tämän kantelun tiimoilta Oulun rakennusvalvonnasta tiedusteltiin heidän tekemiään linjauksia asuntomessualueen rakennussuunnittelutehtävän vaativuudesta.

Vastaukseksi saimme, että *"Asuntomessupientalojen rakennussuunnittelutehtävä määriteltiin vaativaksi, ympäristön asettamien vaatimusten ja korkeiden arkkitehtonisten vaatimusten vuoksi."*

Vuonna 2022 asuntomessut järjestettiin Naantalissa ja heidän "pientalotonttihakemukseen" oli kirjattu rakennus- ja pääsuunnittelijatehtävien vaativuusluokaksi vaativa. Lempäälän kunnan rakennusvalvonnan linjausta voidaan myös näiden tietojen valossa pitää yhteneväisenä muiden paikkakuntien tekemiin linjauksiin nähden vastaavissa hankkeissa.

Tehdyillä linjauksilla ei missään tapauksessa ole ollut tarkoitus rikkoa perustuslakia eikä vaikeuttaa kenenkään toiminnan harjoittamista. Linjaukset pohjautuvat, kuten edellä on mainittu, erityislainsäädäntöön maankäyttö- ja rakennuslakiin. Suunnittelijoiden kelpoisuuden arviointi kuuluu rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin. Maankäyttö- ja rakennuslaissa suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioinnista säädetään seuraavasti:

120 f § (17.1.2014/41) Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi

Rakennusvalvontaviranomaisen on arvioitava sille ilmoitetun suunnittelijan 120 d ja 120 e §:n mukainen kelpoisuus kyseiseen tehtävään.

Rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä pyydettyä päätös suunnittelijan kelpoisuudesta toimia kyseisessä suunnittelutehtävässä.

Edellä annettuun lausuntoon ja selvitykseen pohjautuen voidaan todeta, että rakennussuunnittelutehtävän vaativuuden määrittelylle on ollut lainmukaiset perustelut. Rakennussuunnittelutehtävän vaativuus on ollut linjassa myös vertailtaessa muiden rakennusvalvontojen linjauksia vastaavissa hankkeissa. Viranhaltijoiden ei voida katsoa rikkoneen perustuslakia tai muuta lainsäädäntöä.

Oheisaineisto Kantelu (ei julkinen)
Sähköpostikeskustelut (ei julkinen), toimitetaan lausunnon
liitteenä eduskunnan oikeusasiamiehen kansliaan

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen, puh. 040 133 7257, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää antaa kantelusta edellä kohdassa "Lausunto ja selvitys" mukaisen lausunnon. Lisäksi yhdyskuntalautakunta päättää tarkistaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Otteet

oikeusasiamies@eduskunta.fi
Jos selvityksen sisällössä on salassa pidettävää tietoa, tulee sähköposti lähettää eduskunnan turvapostipalvelun kautta osoitteessa <https://turvaviesti.eduskunta.fi/> ja vastaanottajaksi tulee merkitä oikeusasiamies@eduskunta.fi.

Tiedoksi

Kunnanhallitus